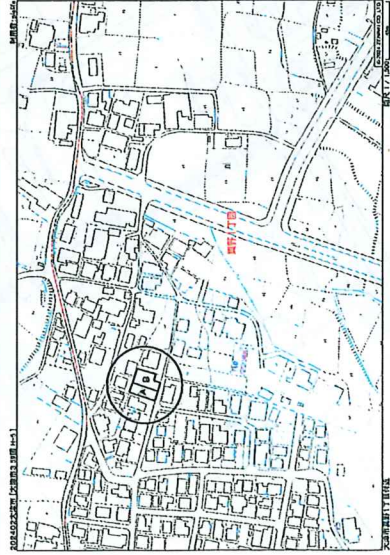


大津市真野1丁目24 B号地のセールスポイント

- ◆大津市真野1丁目 全2区画 B号地
- ◆JR湖西線堅田駅徒歩約11分
- ◆条件無土地、約275.38㎡(約83.3坪)(仮測量)
- ◆市街化調整区域の為、都市計画税がありません



QRで詳細確認



※図面と現況が異なる場合は現況を優先いたします。

**LIXIL不動産ショップ**

**ピアライフ**

**0120-73-6490**

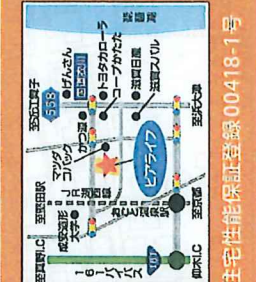
ERA 加盟店 滋賀県知事免許(般-1)2510号 建設業免許 滋賀県知事免許(般-1)18番 31号

株式会社ピアライフ  
E-Mail: info@pia-life.co.jp  
営業時間 10:00~18:00

ERA 加盟店 滋賀県知事免許(般-1)2510号

株式会社ピアライフ  
E-Mail: info@pia-life.co.jp  
営業時間 10:00~18:00

滋賀県大津市衣川一丁目18番 31号



種別 売買売地

交通 湖西線「堅田」駅 徒歩11分

価格 **1,380万円**

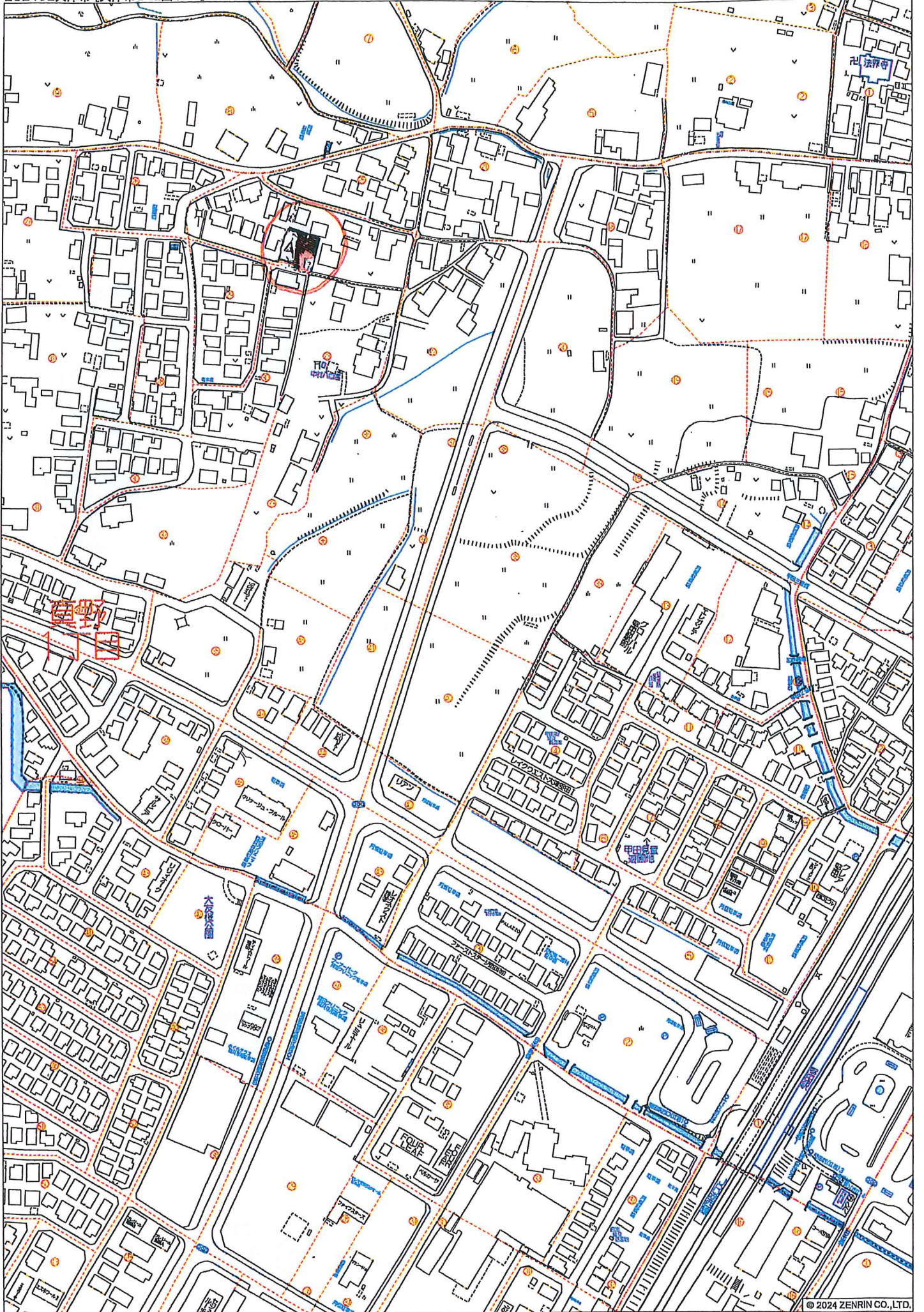
所在地 滋賀県大津市真野1丁目24

土地面積	283.01㎡	私道面積	無
土地権利	所有権	建築条件	無
坪単価	161,196円		
地目	宅地	地勢	ひな段
都市計画	市街化調整区域		
用途地域	無指定		
建ぺい率	60%	容積率	100%
セットバック	無	国土法届出	不要
接道	公道 幅員4m 南側 間口8.3m		
法令上の制限	宅地造成及び特定盛土等規制法		
引渡	現況	更地	引渡条件
	引渡時期	相談	相談
設備	公営水道、公共下水、都市ガス、電気有。		

- 建蔽率60%以内、容積率100%以内、建物延面積200㎡以下、高さ10m以下、敷地面積の規模は150㎡以上。
- 提案基準5、提案基準5-2、自己用住宅について(建築許可)
- 申請者(1)現住所が社宅あるいは借家(2)家族構成等で狭小過密(3)世帯分離することが確実(4)退職・転勤等により立ち退かなくてはならない場合、自己居住用のみ可
- 敷地内への引込 上水20ミリ 下水150ミリ 都市ガス30ミリ(予定)
- ※引渡しは官民境界確定後、令和8年4月初旬予定
- 北側2段擁壁高低差約3.1~3.6m有(がけ条件)

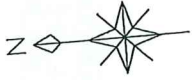
高松

取引態様/売主  
管理番号/269796  
物件番号/269796



# 分筆案図D S=1/200

大津市真野一丁目字上ノ海道



求積表

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
K5	230.274	230.305	-8.773	-2099.15602
K4	217.972	224.717	-6.702	-153.016344
K3	216.351	229.603	11.304	2447.892504
B2	214.628	236.021	12.576	2699.161728
B1	235.167	242.179	-2.531	-595.207677
K6	238.134	233.460	-11.674	-2827.603116
合計				-827.923707
合計面積			地積	263.8618555
			地積	263.96

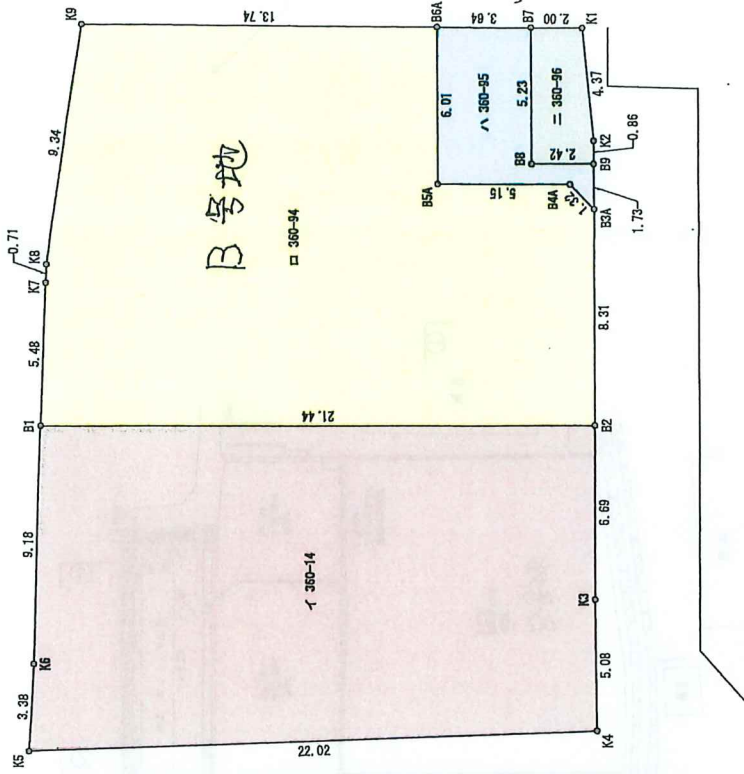
地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
B1	235.167	242.179	-11.347	-2668.439349
B2	214.628	236.021	1.806	387.618168
B3A	212.241	243.985	9.144	1940.731704
B4	212.850	245.185	2.688	572.140600
B5A	217.777	246.673	7.270	1583.238790
B6A	216.050	252.435	9.825	2122.691250
K9	229.183	256.498	-4.391	-1006.342553
K8	233.165	248.044	-9.130	-2128.786450
K7	233.395	247.368	-5.865	-1368.867540
合計				-566.025780
合計面積			地積	263.0728900
			地積	263.01

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
B5A	217.777	246.673	-7.270	-1583.238790
B4A	212.850	245.185	-2.688	-572.140600
B3A	212.241	243.985	0.482	102.300162
B9	211.743	245.647	2.359	498.289894
B8	214.067	246.343	5.710	1222.322570
B7	212.564	251.357	6.082	1294.939888
B6A	216.050	252.435	-4.684	-1011.976200
合計				-48.505176
合計面積			地積	24.25

地番	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
B8	214.067	246.343	-5.710	-1222.322570
B9	211.743	245.647	0.134	28.373852
K2	211.494	246.477	5.119	1082.637766
K1	210.653	250.766	4.880	1027.986640
B7	212.564	251.357	-4.423	-940.170572
合計				-23.485154
合計面積			地積	11.7475770
			地積	11.74

合計面積 582.9749085 m<sup>2</sup>

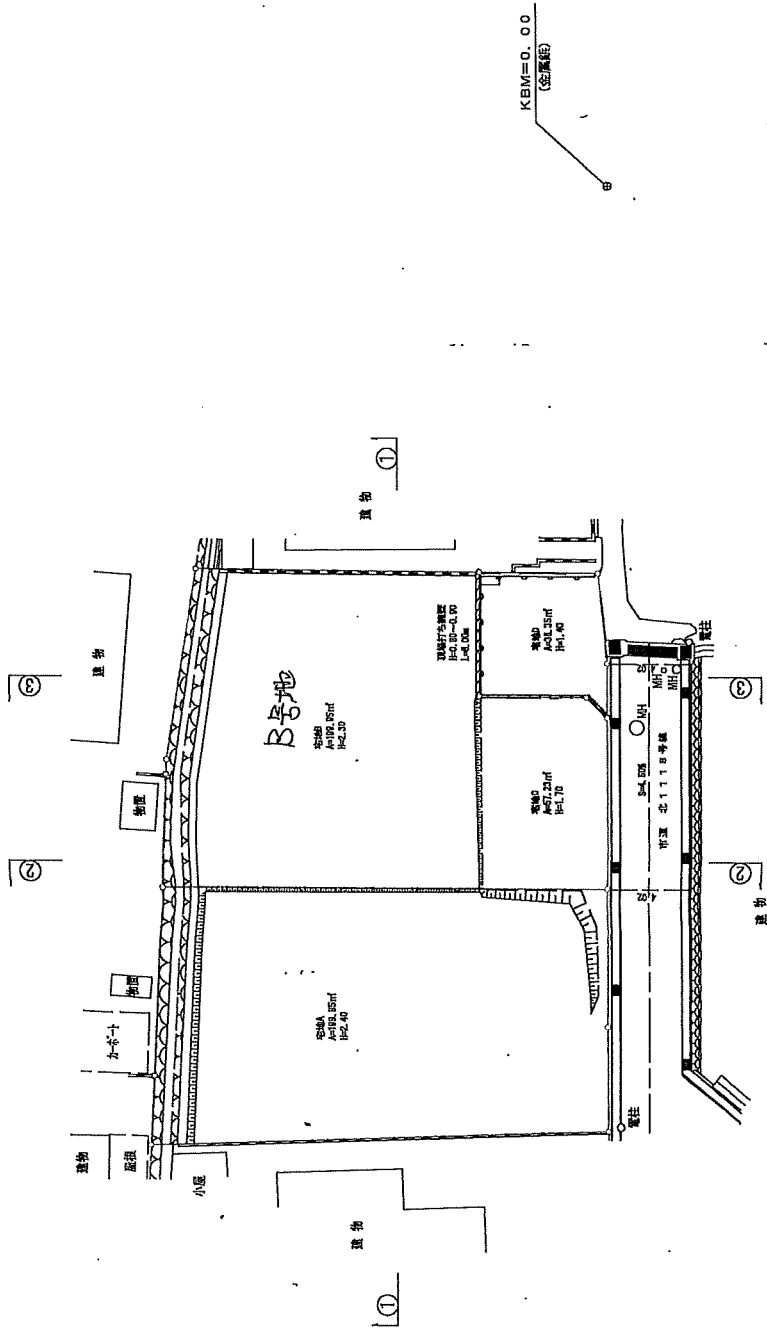
地積は土地審となり、分筆登記申請時に確定いたします。



所在地	大津市真野一丁目 字上ノ海道
図面名称	分筆案図D
縮尺	S=1/200
測量年月日	令和7年11月28日
作成年月日	令和8年3月23日
	京都市山科区真野舞台街36番地3 土地改良課課長 平沼麻衣



造成計画平面図 S=1/250  
 大津市真野一丁目字上ノ海道360番14



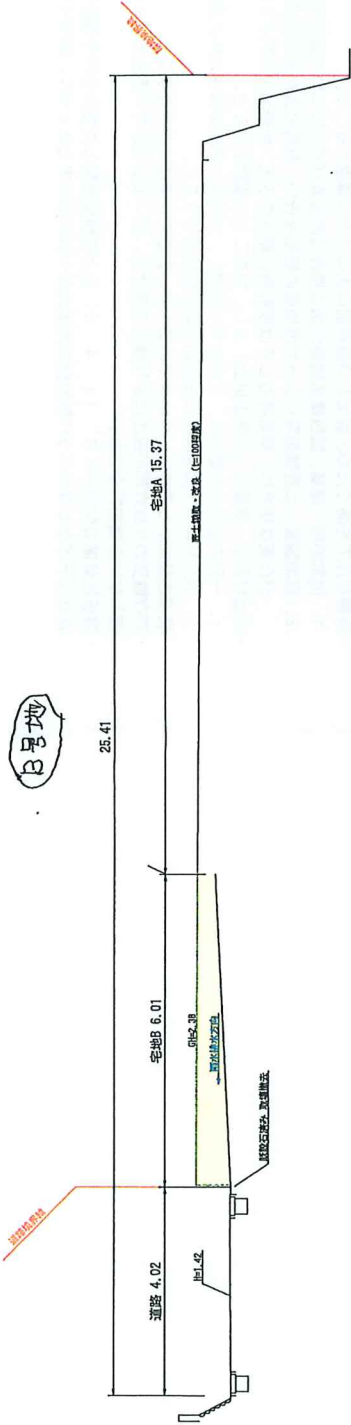
凡例	
[Symbol]	切土工
[Symbol]	盛土工
[Symbol]	L形塙壁
[Symbol]	境界線
[Symbol]	
[Symbol]	
[Symbol]	
[Symbol]	

掘削面積 104.44㎡

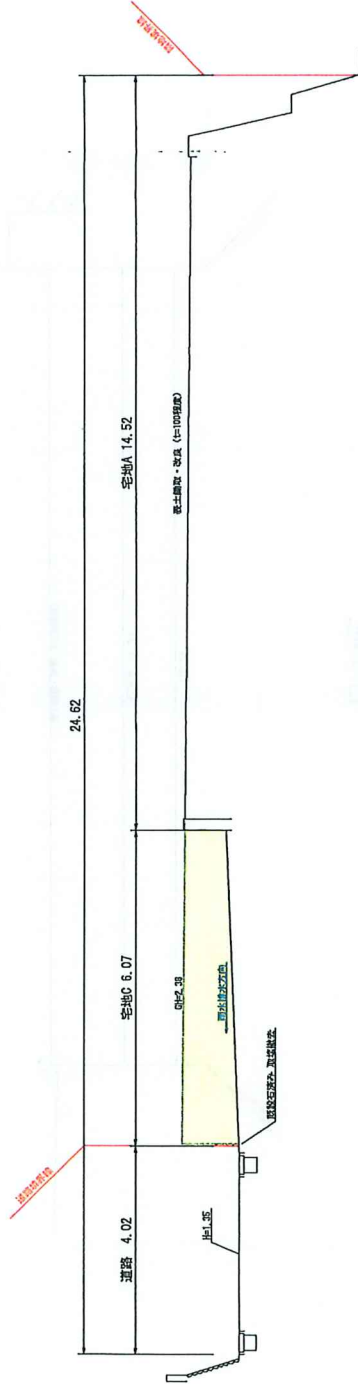
所在地	大津市真野一丁目 字上ノ海道360番14
図面名	造成計画平面図
縮尺	S=1/250
作成年月日	令和8年3月21日
	京都市山科区東野舞合町36番地3 河原士 平沼 康宏

# 造成計画横断面図 S=1:100

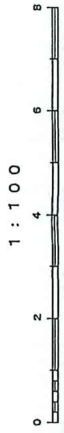
2-2



3-3



凡例	
切土工	
盛土工	
L型擁壁	
境界線	

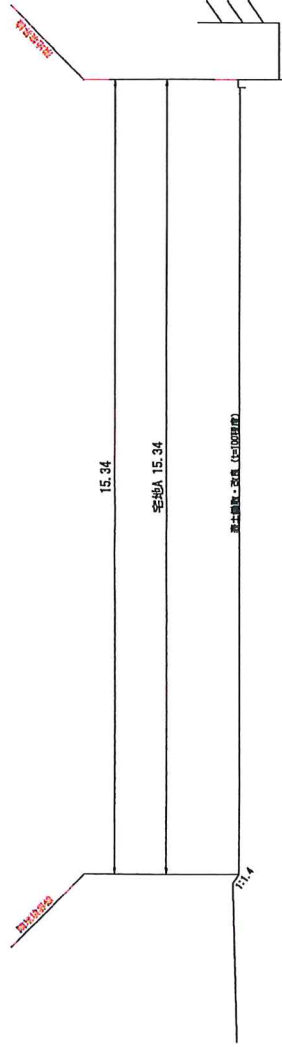


所在地	大津市真野一丁目 字上ノ海道360番14
図面名	造成計画横断面図
縮尺	S=1/1.00
作成年月日	令和8年3月21日
	京都市山科区真野舞台前36番地3 平沼隆安 測量士

# 造成計画横断図 S=1:100

1-1

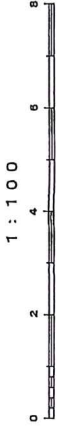
B号地



## 施工上の留意事項

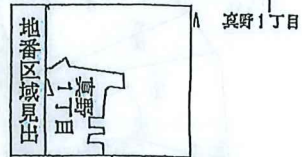
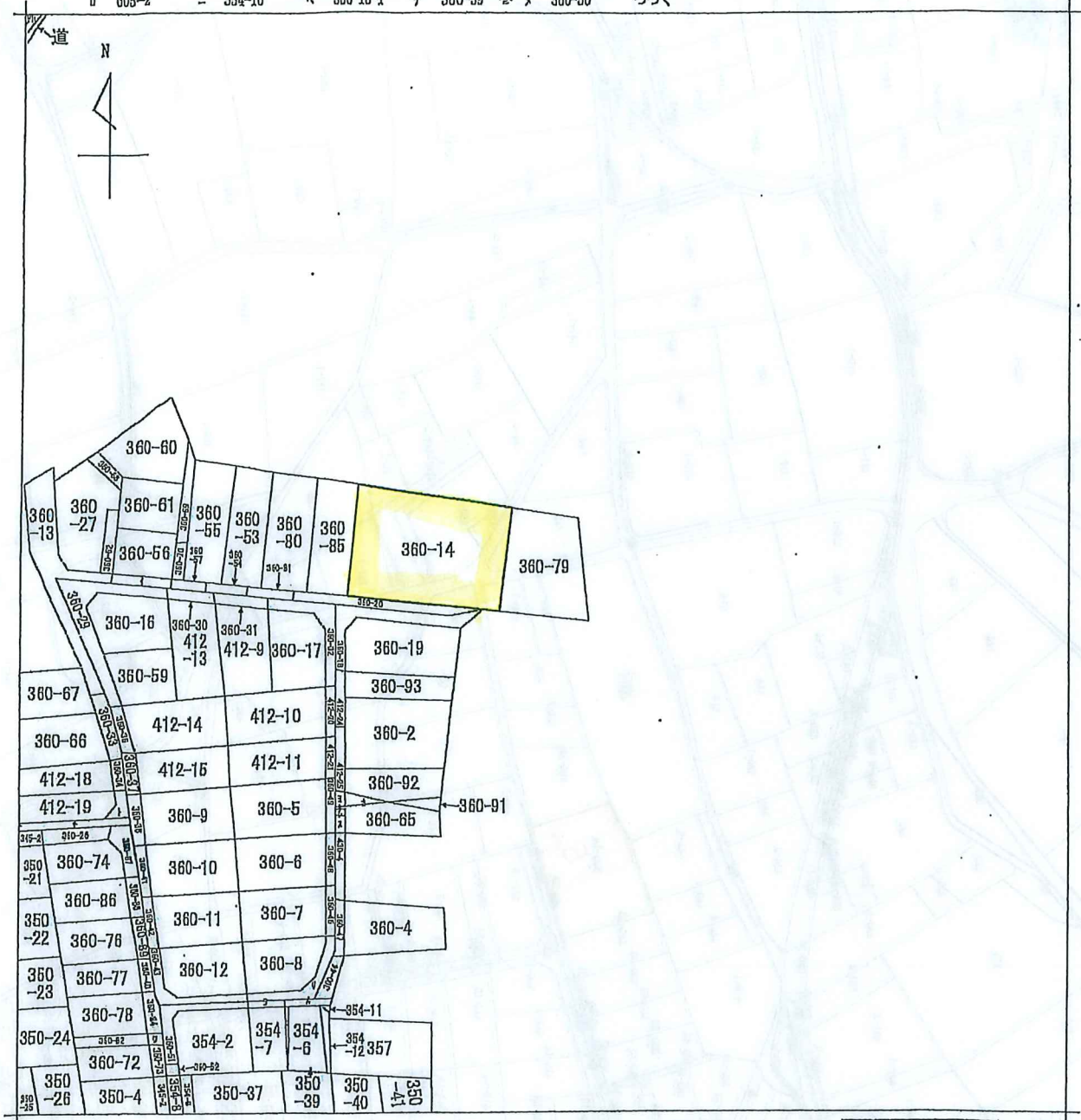
- ・有管な流下を防ぐため、盛土工の着手前に次のことに留意すること。
  1. 樹木の根・雑草、既設構造物等がある場合は除去及び処分について適切な処理を行うこと。
  2. 現地調査、土質調査等によって原地盤の把握を行い、軟弱地盤対策や湧水等による排水対策が必要な場合は、事業者もしくは設計者に報告のうえ、対策工を検討すること。
- ・盛土材料は、良質土（砂質土以上）とし、次のことに留意すること。
  1. 一回の敷均しを概ね0.3m以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均すこと。
  2. 盛土材料、工法等に於じた適切な締め固めを行うこと。
- ・現況地盤面から深さ0.3mまでの表土は、剥き取り又は改良を行うこと。
- ・既存擁壁の水抜穴部が盛土により埋まる場合は、吸出し防止材や透水材（RC等）により、閉塞しない処理を行うこと。
- ・現況地盤面の勾配が15°（1:4.0）以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように原地盤の素面土を十分に除去するとともに、盛切りを行うこと。

凡 例	
切土工	
盛土工	
L型擁壁	
境界線	



所在地	大津市真野一丁目 字上ノ海道360番14
図面名	造成計画横断図
縮 尺	S=1/100
作成年月日	令和8年3月21日
	京都市山科区真野舞台町36番地3 測量士 平沼 廣宏

イ 360-58  
605-2      ハ 水 354-10      ホ 354-13  
860-18-1      ト 360-35  
360-39      ニ 360-15  
360-50      ヘ 360-64



請求部分	所在	大津市真野一丁目上ノ海道			地番	360番79	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項		

当該地籍図は、地方自治法第380条第3項第一号に基づき整備されているもので、土地の所有権、その他権利関係等に関する図面にはあてられません。令和7年1月1日現在に作成された図面です。





2026/01/16 20:01 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成11年11月11日	不動産番号	1600000331463
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所 在	大津市真野一丁目上ノ海道			[余白]	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
360番14	宅地	17	: 45	360番1から分筆 〔昭和44年2月21日〕	
[余白]	[余白]	1316	: 36	③417番2を合筆 〔昭和44年4月1日〕	
[余白]	[余白]	1686	: 09	③360番53、55を合筆 〔昭和46年4月30日〕	
[余白]	[余白]	1263	: 45	③360番14、53、55、69に分筆 〔昭和46年4月30日〕	
[余白]	[余白]	975	: 40	③360番14、360番79に分筆 〔昭和50年11月6日〕	
[余白]	[余白]	774	: 16	③360番14、360番80に分筆 〔昭和50年12月8日〕	
[余白]	[余白]	575	: 75	③360番14、360番85に分筆 〔昭和50年12月12日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年11月11日	

権 利 部 ( 甲 区 ) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	共有者全員持分全部移転	昭和51年3月1日 第1542号	原因 昭和51年2月20日売買 所有者 大津市本堅田町1913番地の7 小田隆章 順位7番の登記を移記
付記1号	1番登記名義人住所変更	平成22年1月25日 第1545号	原因 昭和57年2月1日住居表示実施 住所 大津市本堅田五丁目17番18号
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年11月11日
2	所有権移転	令和7年12月19日 第48309号	原因 令和7年12月19日売買 所有者 滋賀県大津市衣川一丁目18番31号 株式会社ピアライフ 会社法人等番号 1600-01-0016 54

権 利 部 ( 乙 区 ) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	昭和54年2月7日 第935号	原因 昭和54年2月7日設定 極度額 金1,400万円 債権の範囲 相互銀行取引 手形債権 小切手 債権 債務者 大津市本堅田町1913番地の7 小田隆章 根抵当権者 大津市中央四丁目5番12号 株式会社滋賀相互銀行 (取扱店 堅田支店) 順位2番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年11月11日
2	1番根抵当権抹消	平成22年1月25日 第1546号	原因 平成22年1月20日解除
3	根抵当権設定	令和7年12月19日 第48310号	原因 令和7年12月19日設定 極度額 金800万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手 債権 電子記録債権

			債務者 滋賀県大津市衣川一丁目18番31号 株式会社ピアライフ 根抵当権者 京都市下京区四条通柳馬場東入立 壳東町7番地 京都信用金庫 (取扱店 堅田支店)
4	根抵当権設定	令和7年12月19日 第48312号	原因 令和7年12月19日設定 極度額 金540万円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手 債権 電子記録債権 債務者 滋賀県大津市和邇北浜1066番地の 2 株式会社ピア 根抵当権者 京都市下京区四条通柳馬場東入立 壳東町7番地 京都信用金庫 (取扱店 堅田支店) 共同担保 目録(※)第1127号

共同担保目録			
記号及び番号	(※)第1127号	調製	令和7年12月19日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	大津市真野一丁目字上ノ海道 360番79の土地	1	[余白]
2	大津市真野一丁目 360番地79 家屋番号 360番79の建物	1	[余白]
3	大津市真野一丁目字上ノ海道 360番14の土地	4	[余白]

- \* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- \* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

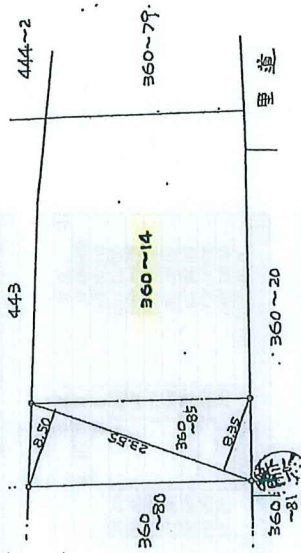
登記年月日: 昭和50年12月12日

4480297

地番 360~14, ~85  
土地の所在 大津市薬野野上海道  
真野一丁目

S50.12.12

地積測量図



360~85 求積  
 $23.55 \times 8.35 = 200.1750$   
 $23.55 \times 8.35 = 196.6425$   
 計  $396.8175$   
 左  $198.40875$

昭和五拾年積算表

作製年月日 昭和五〇年拾貳月四日	作製者 大津市本堅田町六八番覆 陳 亦 秀 謙 本	計 計 計	計 計 計
		計 計 計	計 計 計

縮尺 1/500

# 分筆案図 D S=1/200

大津市真野一丁目字上ノ海道

求積表

地番	イ 360-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
N0	299.274	230.305	-8.773	-2099.150802	
K5	217.972	224.717	-0.702	-153.016344	
K4	216.551	229.603	11.304	2447.892904	
B2	214.628	238.021	12.576	2659.161728	
B1	235.167	242.179	-2.531	-595.207877	
K6	238.134	233.480	-11.874	-2827.633116	
合計				-227.323707	
合計面積				263.96	
地積				263.96	

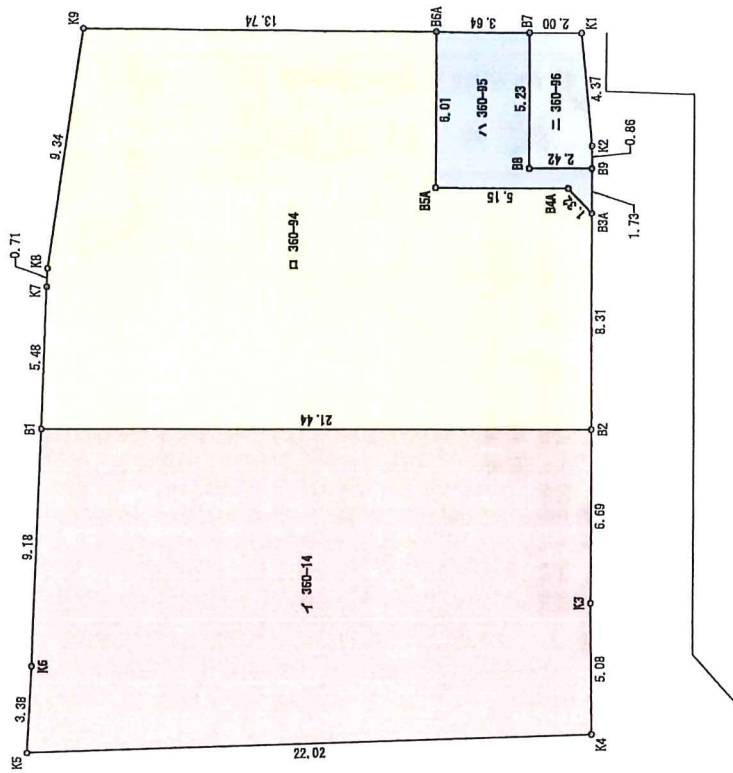
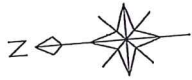
地番	ロ 360-94	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
B1	235.167	242.179	-11.947	-2658.43949	
B2	214.628	235.021	1.806	387.618168	
B3A	212.241	243.985	9.144	1940.731704	
B4A	212.850	245.165	2.688	572.140800	
B5A	217.777	246.673	7.270	1583.23790	
B6A	216.050	252.435	9.825	2122.697250	
K9	229.183	256.498	-4.391	-1006.342553	
K8	233.165	248.044	-9.130	-2128.706450	
K7	233.398	247.368	-5.856	-1586.87540	
合計				-556.025780	
合計面積				283.01	
地積				283.01	

地番	ハ 360-95	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
B5A	217.777	246.673	-7.270	-1583.23790	
B4A	212.650	245.165	-2.688	-572.140800	
B3A	212.241	243.985	0.482	102.300162	
B9	211.743	245.647	2.358	499.239394	
B8	214.067	246.343	5.710	1222.322570	
B7	212.564	251.357	6.092	1294.839888	
B6A	216.050	252.435	-4.654	-1011.978200	
合計				-48.505176	
合計面積				24.25	
地積				24.25	

地番	ニ 360-96	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
B8	214.057	246.343	-5.710	-1222.322570	
B9	211.743	245.647	0.134	28.373562	
K2	211.494	246.477	5.119	1082.637786	
K1	210.653	250.765	4.980	1027.986540	
B7	212.564	251.357	-4.423	-940.170572	
合計				-23.485154	
合計面積				11.74	
地積				11.74	

総合計面積 582.9749055 ㎡

地番は予定地番となります。分筆登記申請後に確定いたします。



所在地	大津市真野一丁目 字上ノ海道
図面名	分筆案図 D
縮尺	S=1/200
測量年月日	令和7年11月28日
作成年月日	令和8年3月23日
	京都市山科区真野舞合町3番地3 土地調査員 平沼康宏



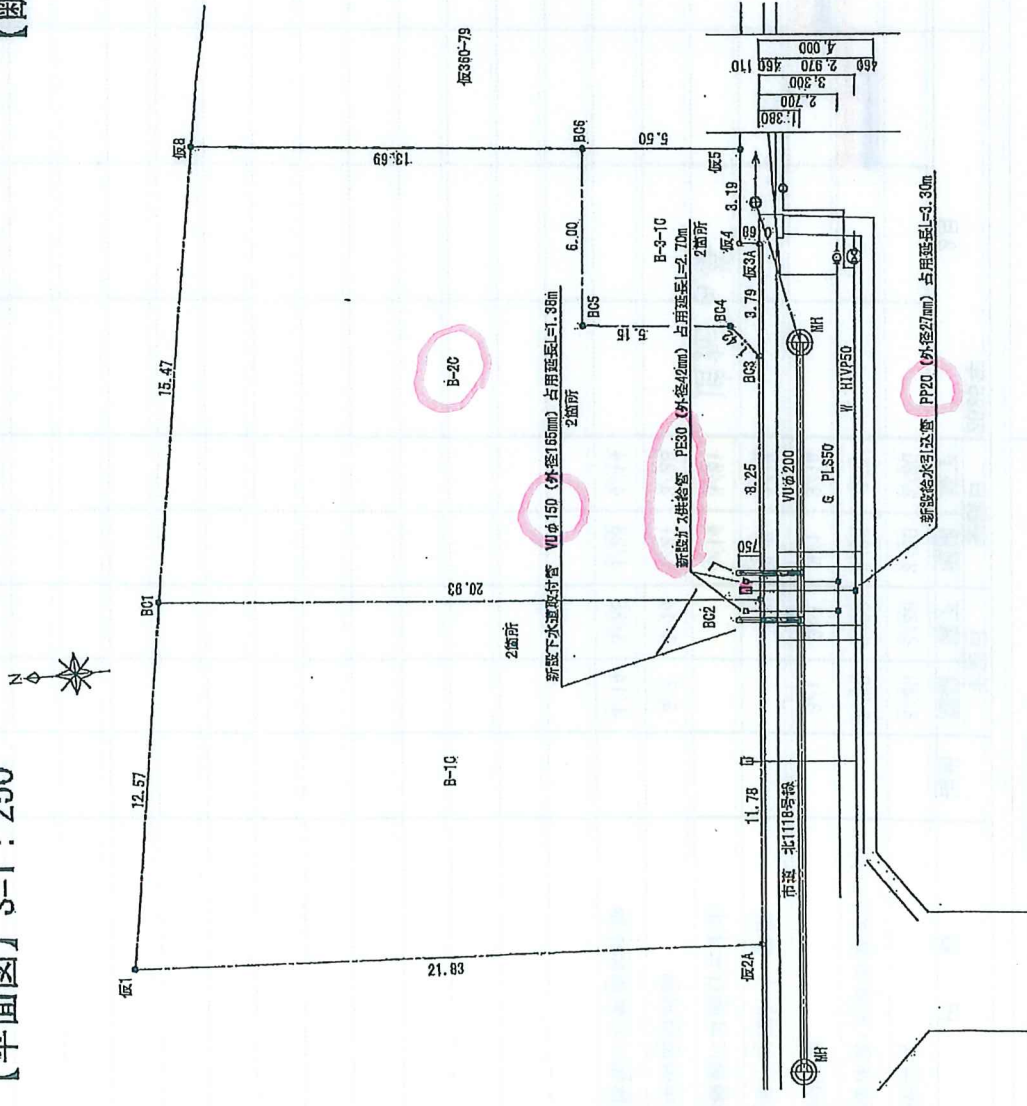
# 工事箇所掘削図

工事場所 滋賀県大津市真野1丁目  
氏名 株式会社 ヒ・ア・イ

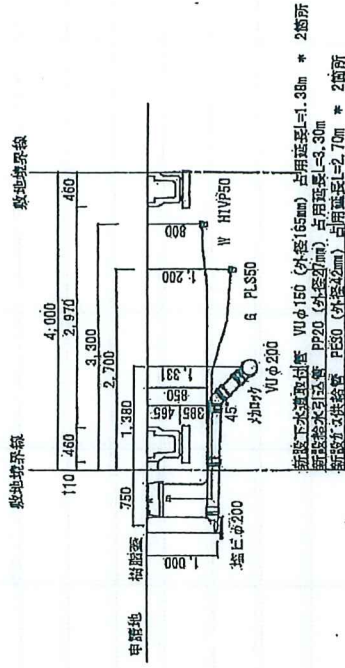
業者名 株式会社 角田設備  
路線名 市道 北1118号線

## 給水引込管・ガス供給管及び下水道取付管布設工事

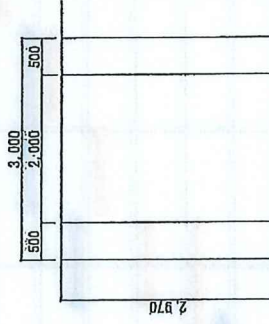
【平面図】 S=1:250



【断面図】 S=1:100

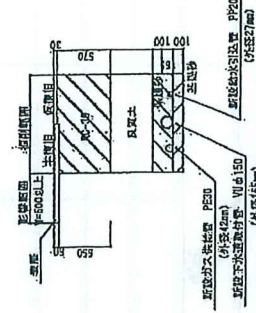


【掘削・復旧平面図】 S=1:100



掘削面積 2.00\*2.97=5.94m<sup>2</sup>  
復旧面積 3.00\*2.97=8.91m<sup>2</sup>  
舗装切断 5.94m

【掘削・復旧断面図】 S=1:50



占用物件の  
種類及び数量

新設 新設下水取付管 VUφ150 (外径165mm) 占用延長=1.38m\*2箇所  
新設給水引込管 PP20 (外径27mm) 占用延長=3.30m  
新設ガス供給管 PE30 (外径42mm) 占用延長=2.70m\*2箇所

撤去

掘削面積 5.94 m<sup>2</sup>  
復旧面積 8.91 m<sup>2</sup>

# 工 程 表

2026 年 2 月

プロジェクト名	顧客名					作成者	作成日
大津市真野一丁目上ノ海道360番14	0					平沼康宏	2026/3/3
開始日	完了予定日	責任者	作成者	作成日	作成日		

内 容	担当	予定日		実績日		2026年	2月	3月	4月	備 考
		開始	終了	開始	終了					
現地立会		2/20	2/20	2/20	2/20					
図面作成・大津市役所チェック		2/20	2/28	2/20	3/6					
押印収集		3/1	3/7	3/1	3/14					
大津市公図訂正 決裁				3/7	3/14					
★法務局に公図訂正申出				3/14	3/21					
大津市役所決裁		3/7	3/14	3/21	3/28					
法務局に分筆登記申請		3/14	3/28	3/28	4/14					
										分筆完了後 7日以内決済

LIXIL不動産シヨップ

ピアライフ

(社)滋賀県宅地建物取引業協会会員 株式会社ピアライフ  
 〒520-0244 大津市衣川1丁目18番31号  
 TEL 077 (573) 6490 (代)



## 提案基準 5 既存集落における自己用住宅について

### 提案基準 5-2 その他既存集落における自己用住宅について（建築許可）

市街化調整区域の既存集落（志賀地域を除く）における自己用住宅の建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

#### 記

##### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から、既に宅地であった既存集落内の土地（志賀地域を除く）において現に必要な自己用住宅を建築する場合に限る。

##### （申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者であること。
  - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
  - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
  - (3) 婚姻等（事実婚など）により世帯分離することが確実な場合
  - (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合

##### （申請地）

- 3 申請地は次の各号のいずれかの要件を満たす土地で、開発行為を伴わないこと。

また、申請者が所有する土地、又は取得することが確実な土地。

- (1) 線引き前から登記地目が宅地であった土地
- (2) 線引き前に宅地として造成されたと判断される土地
- (3) 既存宅地確認（平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号に規定する確認）を受けた土地

##### （立地）

- 4 申請地は次の各号のいずれかに該当する地域内にあること。また、他法令の規制により住宅の建築が困難な土地でないこと。
  - (1) おおむね50m以内の間隔で50以上の建築物が連たんし（市街化区域との連坦を含む。）一体的な日常生活圏を構成している地域。
  - (2) 一団の既存造成地で、現に50以上の建築物が存在し、一体的な日常生活圏を構成している区域。

##### （用途）

- 5 自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

##### （規模）

- 6 建築物の敷地、形態は、以下のすべてを満足すること。
  - (1) 敷地面積の規模は150㎡以上とすること。

(2) 建築物の高さは10m以下とすること。

(3) 建ぺい率は60%以内（大津市建築基準法等施行細則第14条の規定が適用される場合は70%）、容積率は100%以内とすること。

ただし、自然公園法等の適用を受ける場合にあって、前記の建ぺい率、容積率より他法が規定する建ぺい率、容積率の数値が低い場合は、他法令の数値とすること。

(4) 建築物の延べ面積は200㎡を上限とする。

ただし、居住する申請者の家族構成から判断して、狭小過密である場合は、この限りでない。

(5) 敷地形態が路地状である場合は、路地状部分の奥行きが20m以内であること。

(その他)

7 建築済み敷地での居住者変更は、提案基準25に該当する。

(周辺整備)

8 申請地周辺の道路・排水施設等は、関係法令等に適合する状況であること。

(附 則)

この基準は、平成13年4月26日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成18年3月20日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成21年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和7年4月1日から施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準5-2」として取扱う。

(附 則)

この基準は、平成13年4月26日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成18年3月20日から施行する。

(付 記)

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が1,000㎡未満のものについては、「事後報告基準5-2」として取扱う。

(附 則)

この基準は、平成21年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成24年2月14日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書(現住宅の利用状況、住宅の必要性及び申請地決定の理由等を記述すること。)
- 2 申請地の登記簿謄本又は登記事項証明書
- 3 家族構成及び申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 4 住民票(家族全員)
- 5 狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
- 6 婚姻等(事実婚など)の場合、相手の証明書(住民票)
- 7 借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物の登記事項証明書又は登記簿謄本
- 8 位置図(1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500)  
なお、1/2,500には建築物の連坦状況を示すこと。
- 9 土地利用計画図
- 10 求積図
- 11 建築図面(平面図、立面図等)
- 12 上記の他、要件への適合性を判断するために必要な図書

構造規定		
番号	標 題	関連条文
4-3-07	がけ条例のただし書きの取扱い	建築基準条例第2条

滋賀県建築基準条例第2条及び大津市建築基準条例第2条のただし書きの取扱いは次のとおりとする。

- I. 条例第2条第1項(1)のただし書きに該当する支障のない場合
- II. 条例第2条第1項(2)のただし書きに該当する安全上必要な措置
- III. 条例第2条第2項(1)のただし書きに該当する構造方法
  - (A) 高さが5m未満のがけ下の建築物
  - (B) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(以下「土砂法」という)の土砂災害特別警戒区域でないとして調査の結果判別されたがけ下の建築物

I. 条例第2条第1項(1)のただし書きに該当する支障のない場合

高さが5m未満のがけに近接する建築物、または高さが5m以上のがけに近接し、かつ土砂法の土砂災害特別警戒区域でないとして調査の結果判別されたところにある建築物で、切土によるがけで土質が明確で、下記のいずれかに該当する場合

- ア. 次の表の(あ)欄に掲げる土質に応じ、勾配が同表(イ)欄の角度以下のもの
- イ. 次の表の(あ)欄に掲げる土質に応じ、勾配が(い)欄の角度を超え同表(う)欄の角度以下のもので、上端から下方までの垂直距離が5m以内のもの(下部が宅地造成等規制法に基づき施工された安全な擁壁の場合を含む)

(あ) 土質	(イ) 勾配	(ウ) 勾配
軟岩(風化の著しいものを除く)	60度	80度
風化の著しい岩	40度	60度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

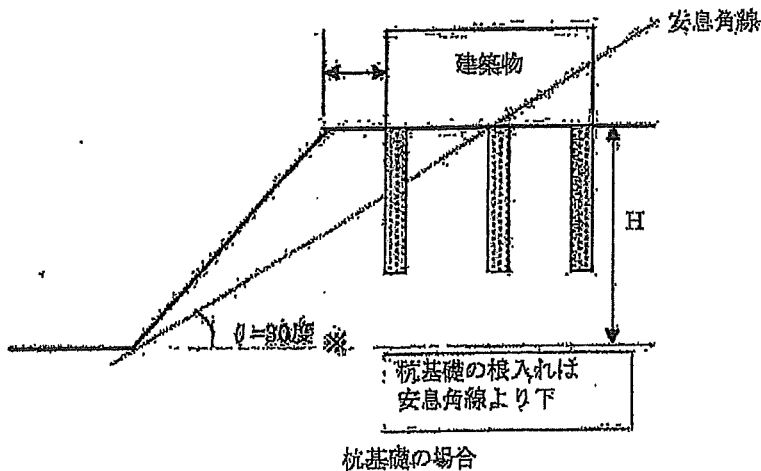
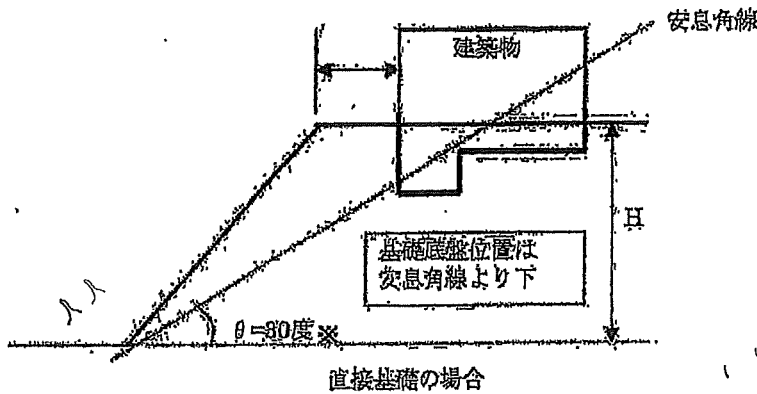
- ※ 土質が明確とは、土質調査、試験等によりがけの勾配、土質が明確な場合をいう。
- ※ 確認申請書に当該取扱いに適合することを示す図書(専門業者等が調査した土質調査、試験等の報告書の写し等)を添付すること。
- ※ 当該取扱を適用する場合は、都計法施行令28条第6号、同法省令23条第4項に基づく法面保護の措置を講じたもの。
- ※ 自然法面における当該取扱いの適用については、設計者が地盤の安定計算等により、がけの安全性を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたものであること。

II. 条例第2条第1項(2)のただし書きに該当する安全上必要な措置

がけ上の建築物において、その建築物の基礎(杭基礎含む)の根入れをがけ下を基点とする安息角(水平面に対して30度)線より深くするとともに、基礎の応力ががけに影響を及ぼさない構造である場合であって、建築物はがけ崩壊時において自立し、安全性が確保されていること

※安全性の検討は以下による。(ただし、その他の方法により安全であることが確認できる場合はこの限りではない。)

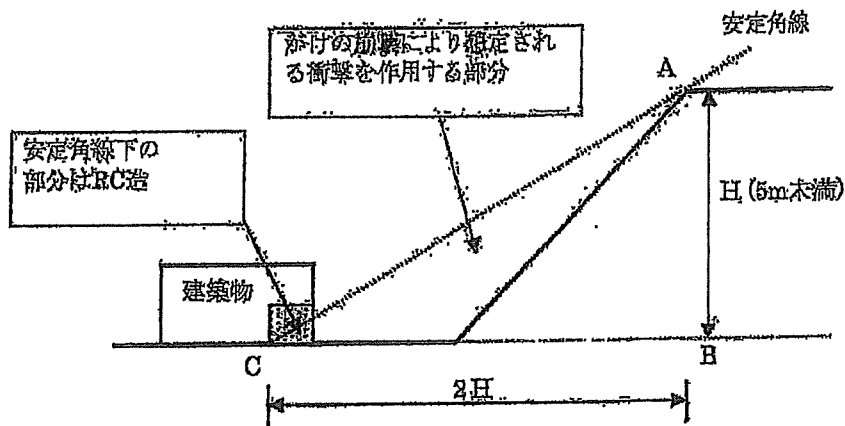
- ① 原則として「建築基礎構造設計指針」(日本建築学会)に基づき安全性の検討を行うこと。
- ② 安息角は30度とする。ただし、上記取扱いI. に適合する土質の地盤の場合は、I. に規定する勾配を適用してもよい。
- ③ がけの高さが5m以下で木造及び軽量鉄骨造2階建の一戸建住宅程度の建築物においては、地盤改良工法を適用してもよい。
- ④ 直接基礎及び杭基礎等とする場合は、基礎部分、外壁部分を安全性を考慮して、がけから一定の水平距離を離すこと。
- ⑤ 基礎支持位置以深の地盤は、安定した地盤であること。(盛土層、または自注層は不可)
- ⑥ 敷地内の排水処理は、がけに影響を与えないようにすること。
- ⑦ 確認申請書に当該取扱いに適合することを示す図書を添付すること。(基礎・地盤説明書、基礎伏図、断面図等)



III. 条例第2条第2項(1)のただし書きに該当する構造方法

(A) 高さが5m未満のがけ下の建築物で、がけの崩壊により想定される衝撃が作用する外壁及び構造上主要な部分が鉄筋コンクリート構造の場合

- ① がけの崩壊により想定される衝撃が作用する外壁及び構造上主要な部分とは、がけの頂点Aから水平距離ががけ高さの2倍の点Oとを結ぶ線(以下「安定角線」という)の下にある部分とする。
- ② がけの崩壊による想定される衝撃が作用する外壁及び構造上主要な部分の高さが1mを超える場合は、鉄筋コンクリート構造部分に対して安全性を示す計算書を添付すること。
- ③ がけに面していない面についても、がけの崩壊により想定される衝撃を作用させること。
- ④ 鉄筋コンクリート構造、開口部については、平成13年国交省告示第383号に準ずる。
- ⑤ 確認申請書に当該取扱いに適合することを示す図書を添付すること。



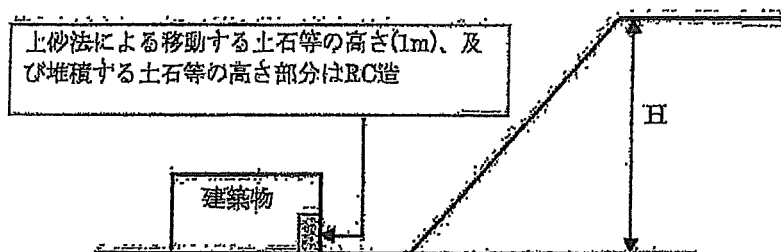
※ 鉄筋コンクリート構造部分の高さが1m以下の場合、コンクリート強度 $F_c \geq 18\text{N/mm}^2$ 、壁厚150mm以上で縦配筋 $D10@200$ 以下、基礎の根入れは500mm以上、底盤厚150mm以上、布基礎の場合は底盤幅600mm以上とすることを推奨する。

※ 推奨値を採用する場合も、設計者で鉄筋コンクリート構造部分の安全性については確認すること。

(B) 土砂法の土砂災害特別警戒区域でない調査の結果判別されたがけ下の建築物においては、以下のとおりの構造である場合。

- (1) 土砂法に基づく計算により移動する土石等の移動による力が0の場合には、堆積する土石等の高さの部分の外壁及び構造上主要な部分が鉄筋コンクリート構造である場合。
- (2) 土石等の移動による力が生じる場合には、地盤から1m部分かつ堆積する土砂等の高さの部分の外壁及び構造上主要な部分が鉄筋コンクリート構造である場合。

- ※ 鉄筋コンクリート構造部分の高さが1mを超える場合は、鉄筋コンクリート構造部分に対して安全性を示す計算書を添付すること。
- ※ がけに面していない面についても、土砂等が生じるものとして上記同等に考えること。
- ※ 鉄筋コンクリート構造、開口部については、平成18年国交省告示第383号に準ずる。
- ※ 当該取扱いに適合することを示す書類を添付すること。



- ※ 鉄筋コンクリート構造部分の高さが1m以下の場合、コンクリート強度 $F_c \geq 18 \text{ N/mm}^2$ 、壁厚150mm以上で縦配筋 $D10@200$ 以下、基礎の根入れは500mm以上、底盤厚150mm以上、布基礎の場合は底盤幅600mm以上とすることを推奨する。
- ※ 推奨値を採用する場合も、設計者で鉄筋コンクリート構造部分の安全性については確認すること。

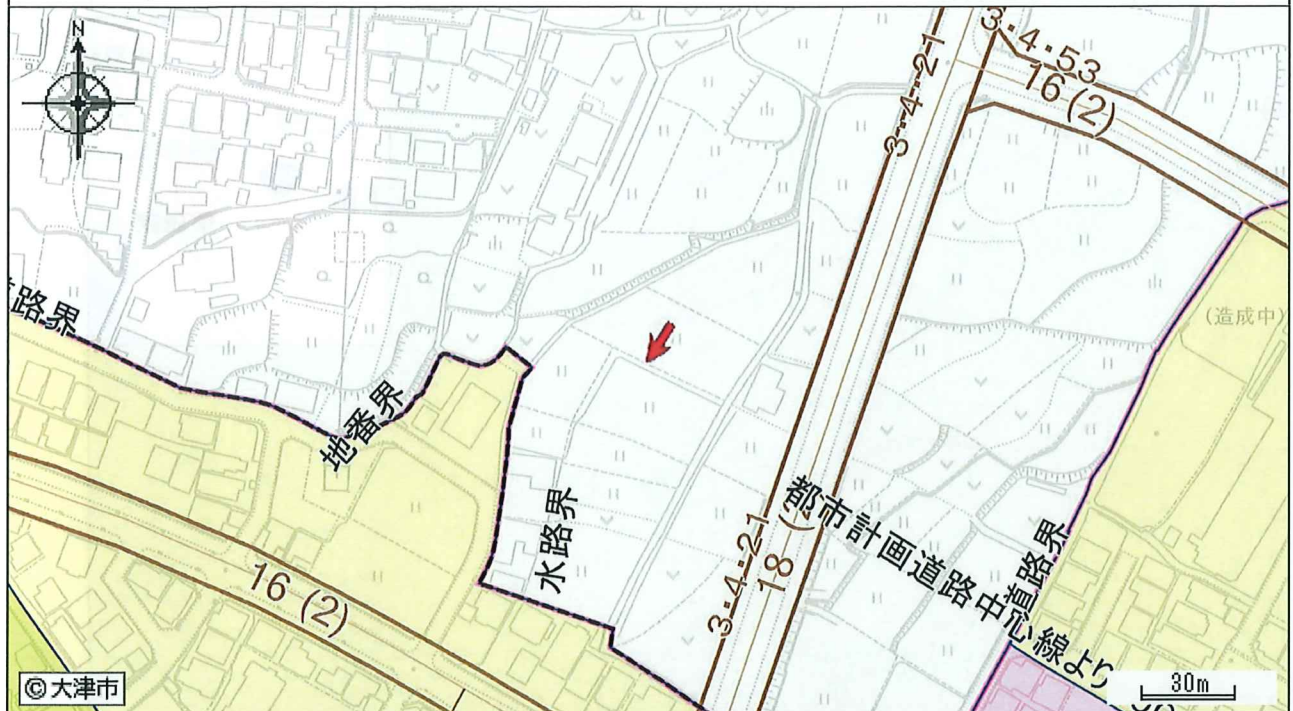
4-03-07-4/4

更新履歴

H24. 8. 1新規追加

都市計画図

中心地 | 大津市真野1丁目付近



都市計画区域界	市街化区域界	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
近隣商業地域	商業地域	準工業地域
工業地域	工業専用地域	無指定地
建ぺい率	高度利用地区	防火地域
風致地区	都市計画道路	都市計画公園
都市計画緑地	土地区画整理事業	地区計画区域
駐車場整備地区	都市計画河川	伝統的建造物群保存地区
臨港地区	歴史的風土保存地区	歴史的風土特別保存地区
特別用途地区(大規模集客施設制限区)	市街地再開発事業	駅前広場
駅前広場	その他の都市計画施設	自転車駐輪場

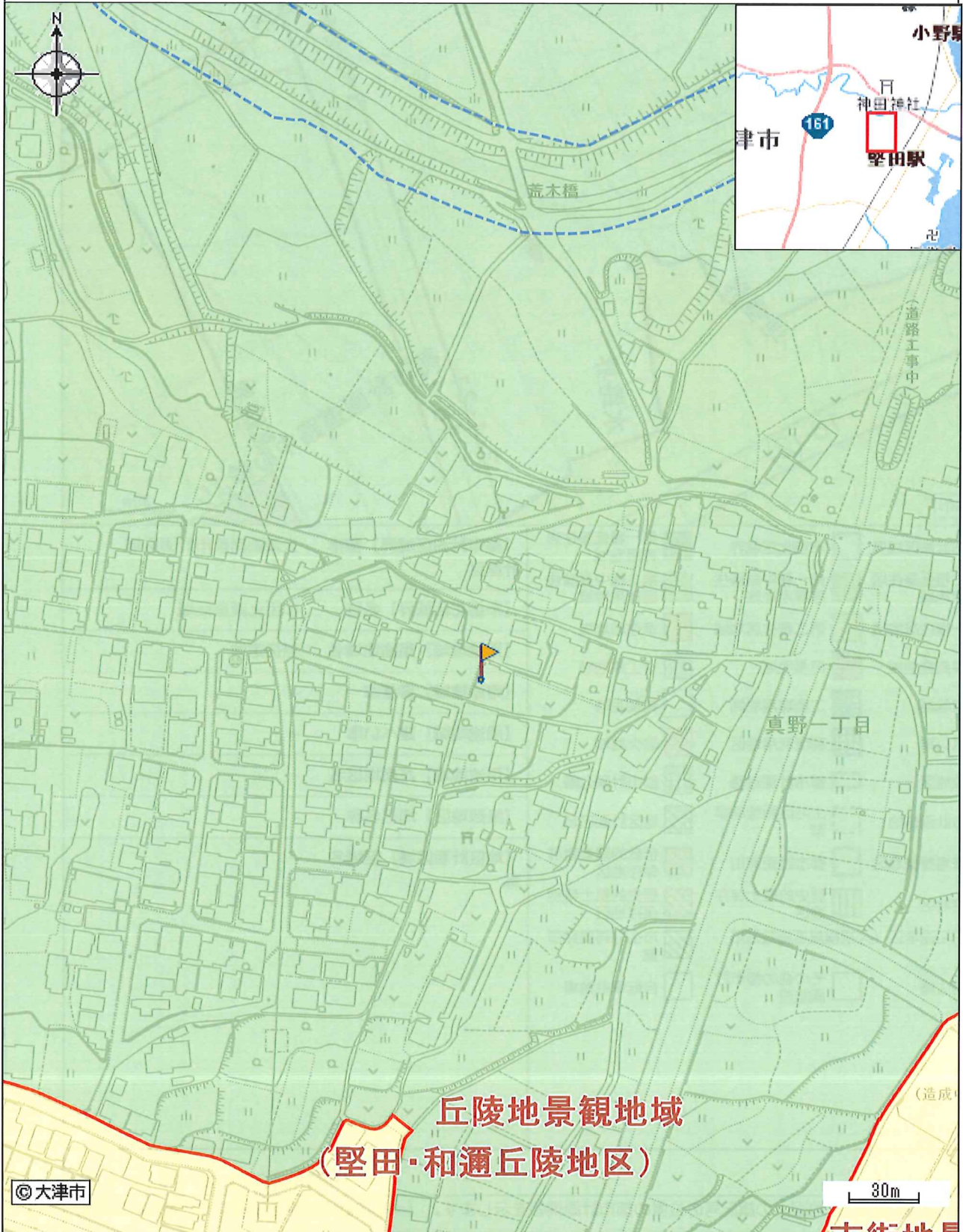
【都市計画区域界】都市計画区	都市	大津湖南都市計画区域
【市街化区域界】名称	市街化調整区域	
【用途地域】用途地域名	無指定地	
【用途地域】容積率	-	
【用途地域】建ぺい率	-	
【用途地域】高度地区名	-	
【風致地区】地区名称	-	
【地区計画区域】区域名称	-	

注意事項 〈印刷年月日：2025/10/9 13:18:31〉

本図の都市計画情報は、地図上の旗記号の位置の都市計画情報を示します。(⇒都市計画情報を記載する一番左の印刷書式のみ)  
 本図は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。また、全ての都市計画を表示していません。  
 本図は、精度上の誤差を含んだ参考図です。詳細については、それぞれの窓口で確認してください。  
 本図は、権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項には使用できません。  
 ※一覧が表示されている場合 一覧の内容は、図中の旗記号の地点における都市計画情報の内容を示しています。

景觀計畫

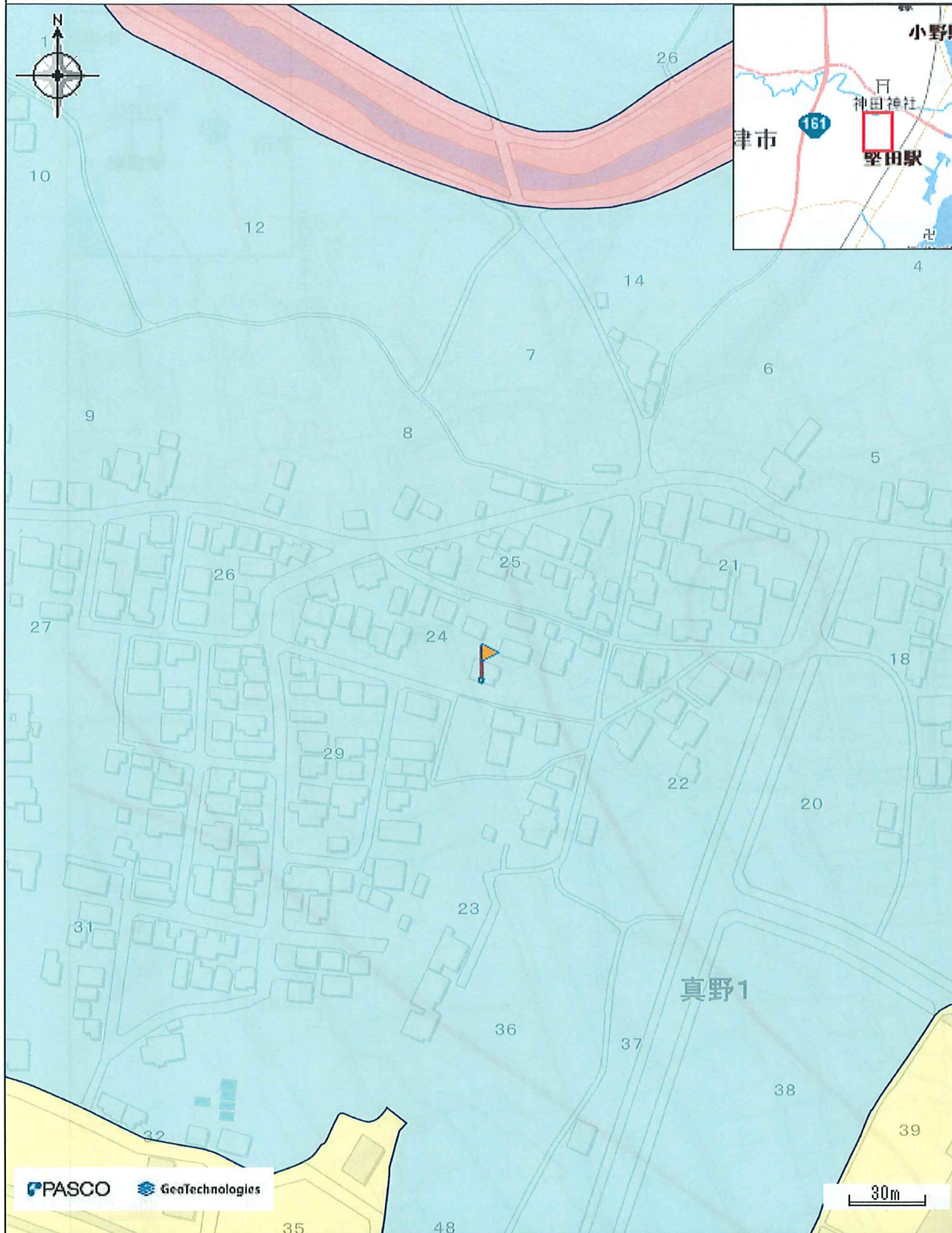
中心地 | 大津市真野1丁目 付近



凡例		属性
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#4CAF50;"></span> 緑地景觀区	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#8BC34A;"></span> 中高層住宅地景觀区	景觀区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFEB3B;"></span> 一般市街地景觀区	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom: 1px dashed blue;"></span> 都市河川沿岸景觀区	緑地景觀区

屋外広告物規制区域

中心地 | 大津市真野1丁目 付近

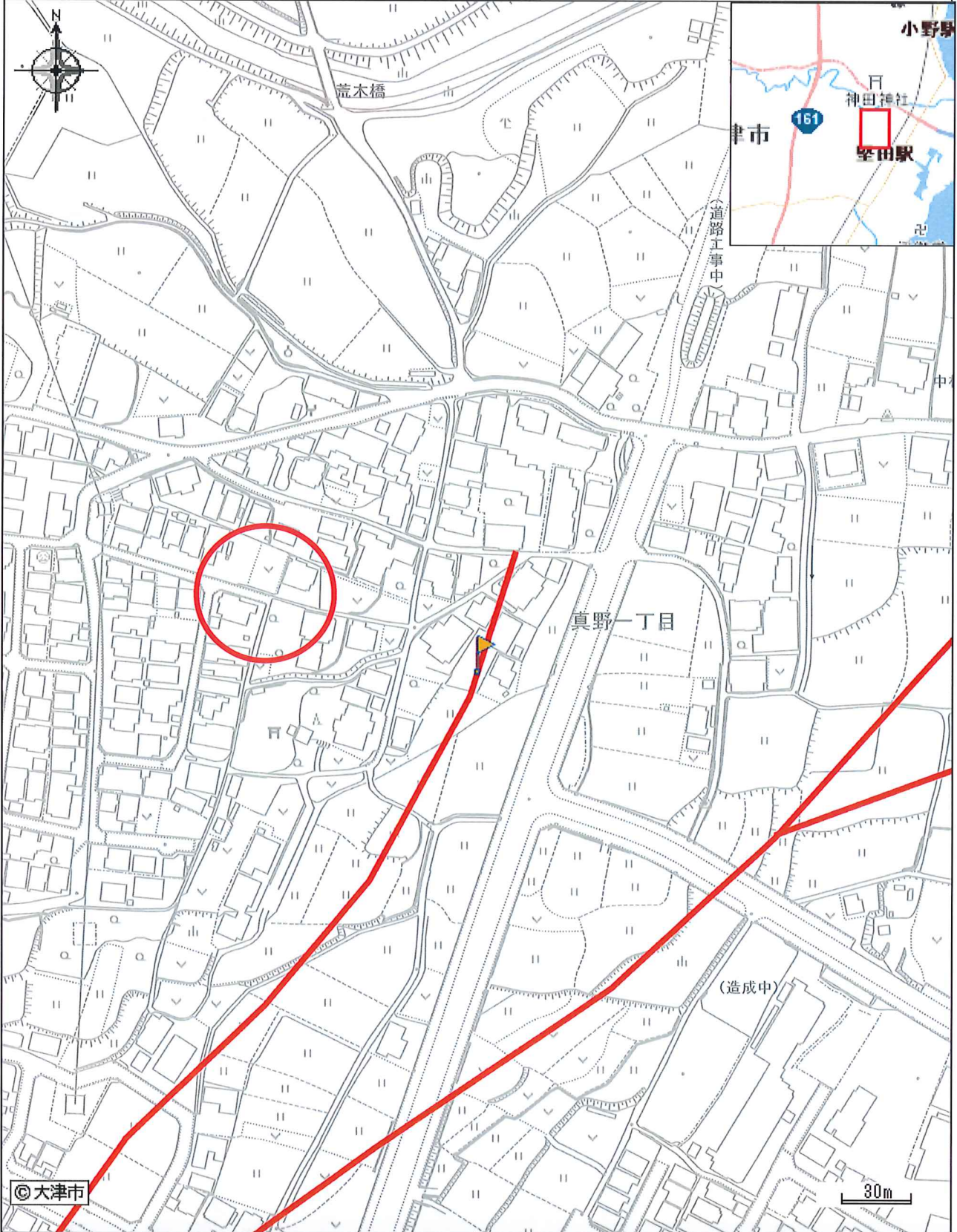


凡例		属性
禁止地域	第1種許可地域	屋外広告物規制区域
第3種許可地域		第3種許可地域

印刷日時:2025/10/09 13:22:04

防災アセス (活断層分布)

中心地 | 大津市真野1丁目 付近



凡例

属性

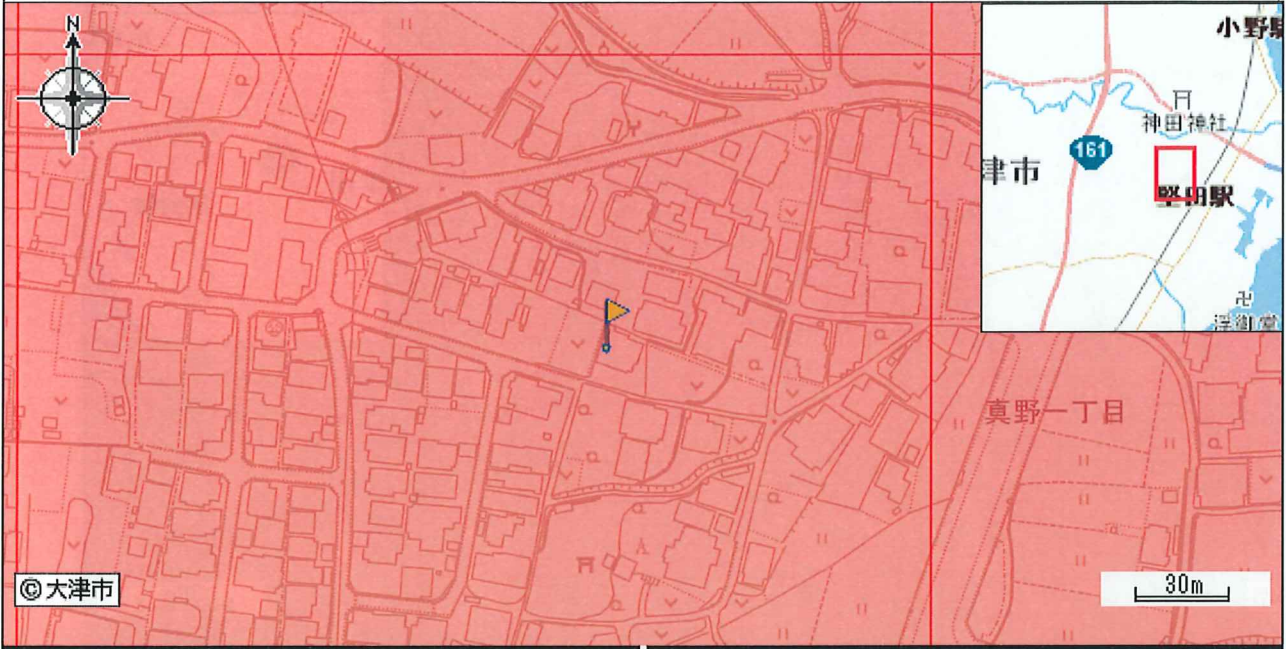
— 活断層 (確実度 I)

名称  
堅田断層

印刷日時:2025/10/09 13:31:19

防災アセス (震度予測)

中心地 | 大津市真野1丁目 付近





凡例	属性
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> 震度 6 強	メッシュ番号
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> 震度 7	3716
	X座標
	135.914062
	Y座標
	35.121875
	琵琶湖1_最大加速
	度
	1976.30
	琵琶湖1_最大速度
	148.17
	琵琶湖1_震度階
	6.5
	琵琶湖1_SI値 (平
	均速度)
	133.93
	琵琶湖1_PL値
	2.5
	琵琶湖2_最大加速
	度
	1970.14
	琵琶湖2_最大速度
	144.27

防災アセス (液状化予測)

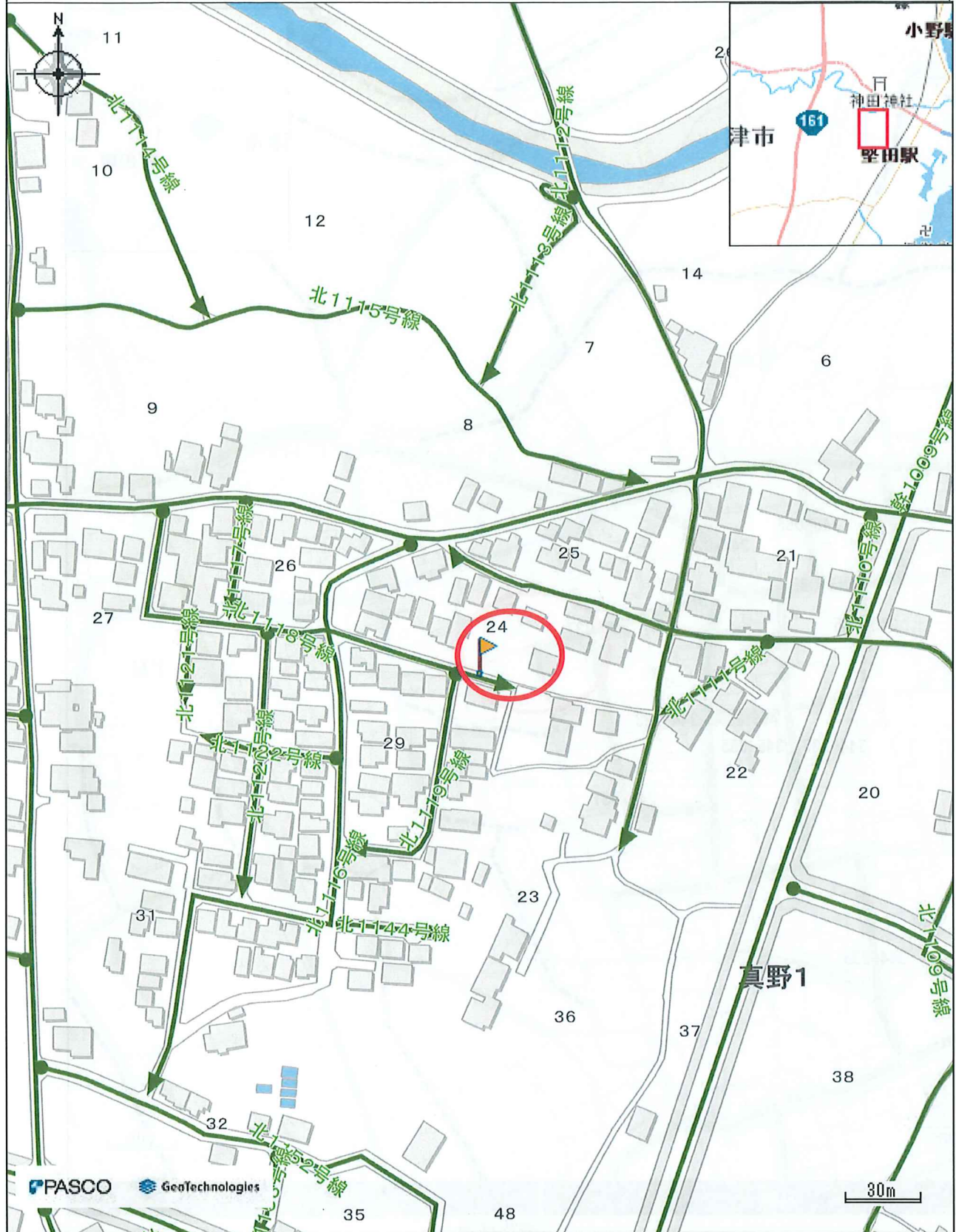
中心地 | 大津市真野1丁目 付近



凡例		属性
 PL値 0~5	 PL値 5~10	メッシュ番号 3716
		X座標 135.914062
		Y座標 35.121875
		琵琶湖1_最大加速 度 1976.30
		琵琶湖1_最大速度 148.17
		琵琶湖1_震度階 6.5
		琵琶湖1_SI値 (平 均速度) 133.93
		琵琶湖1_PL値 2.5
		琵琶湖2_最大加速 度 1970.14
		琵琶湖2_最大速度 144.27

市道認定路線網図

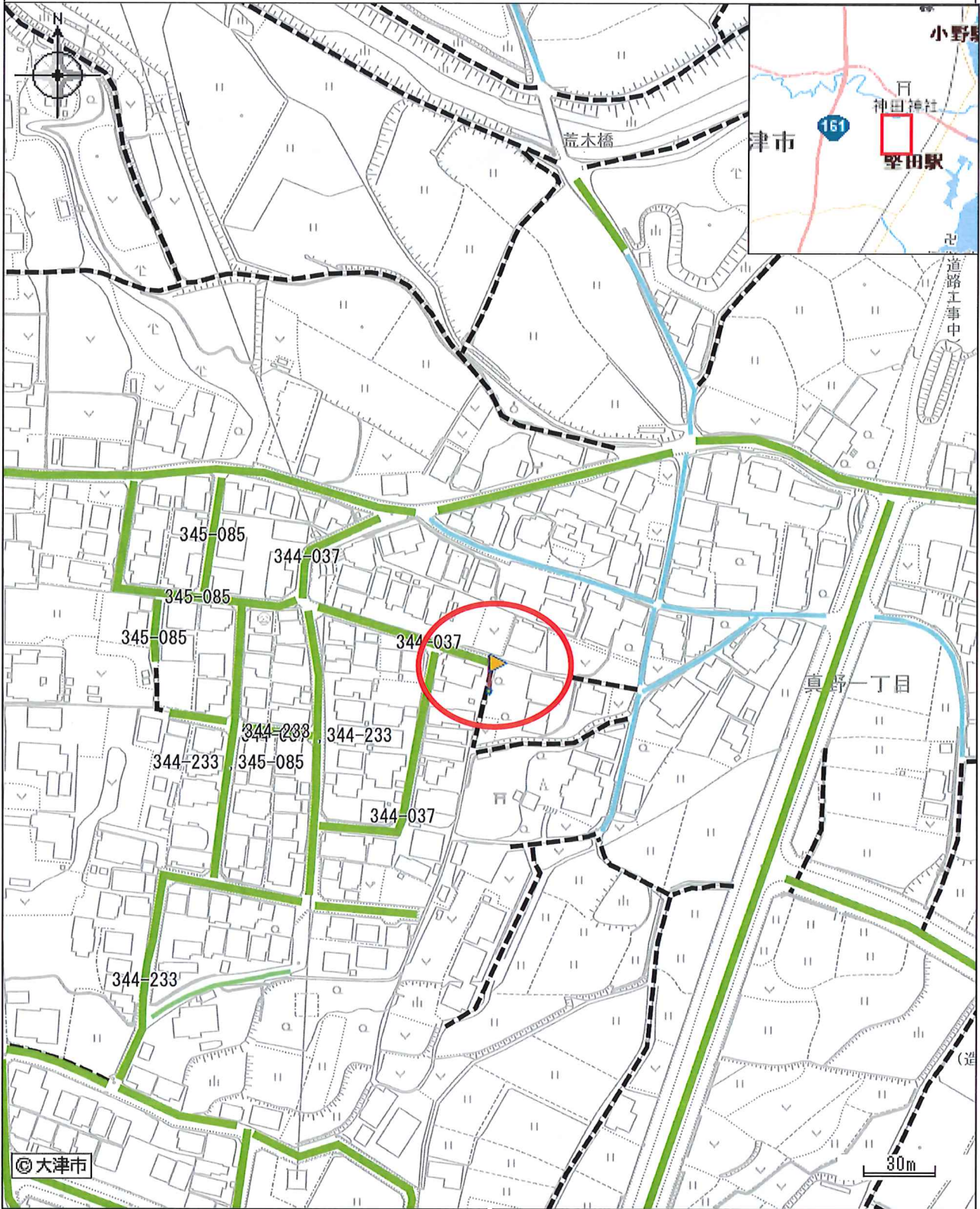
中心地 | 大津市真野1丁目 付近



凡例	属性
<p>— 市道認定路線</p>	<p>路線名 北1118号線</p>

指定道路図

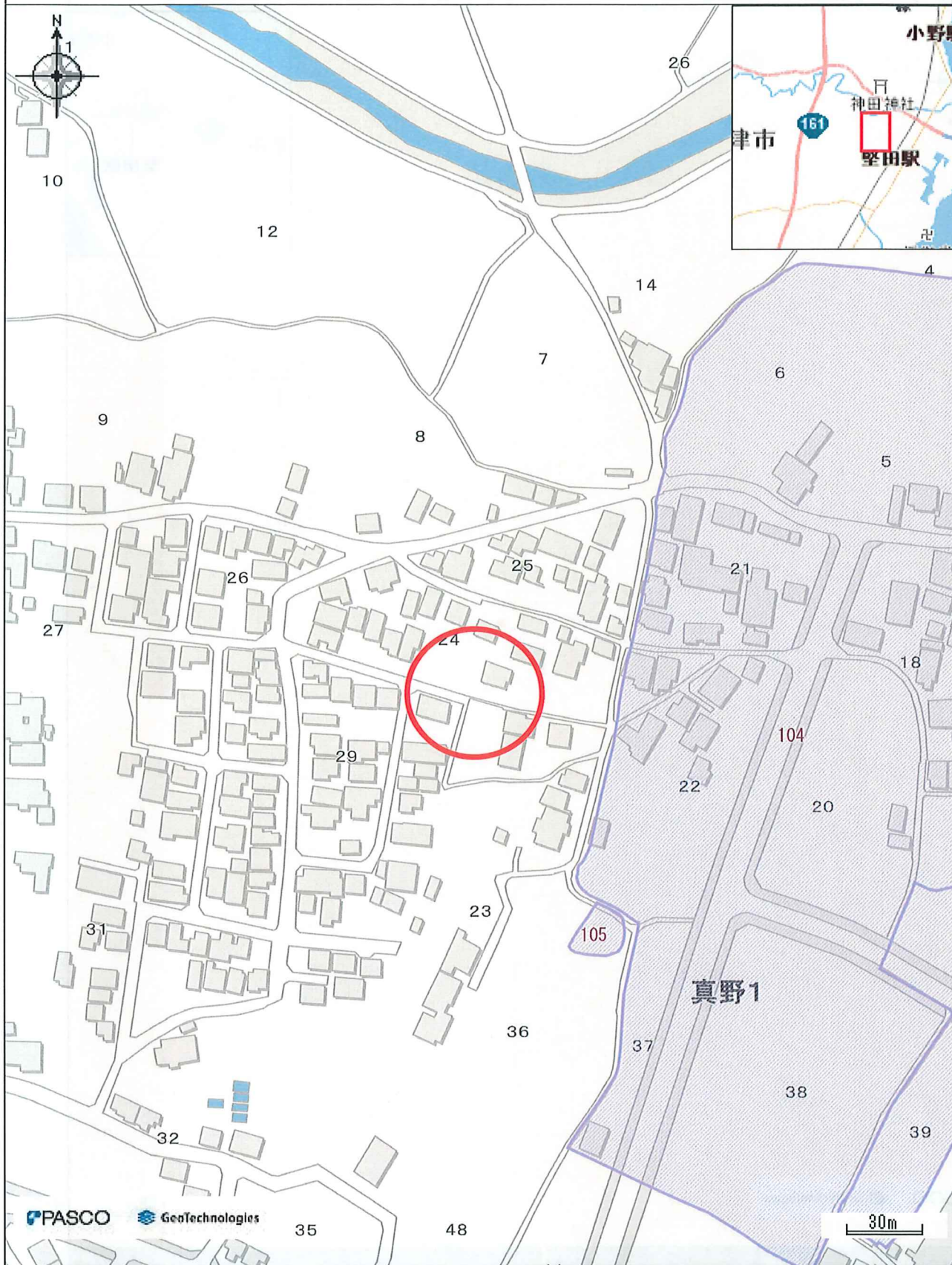
中心地 | 大津市真野1丁目付近




凡例		属性
	42条1項1号	道路種別 42条外
	42条1項3号	
	42条1項5号	
	42条2項	
	42条外	

埋藏文化財包蔵地

中心地 | 大津市真野1丁目 付近

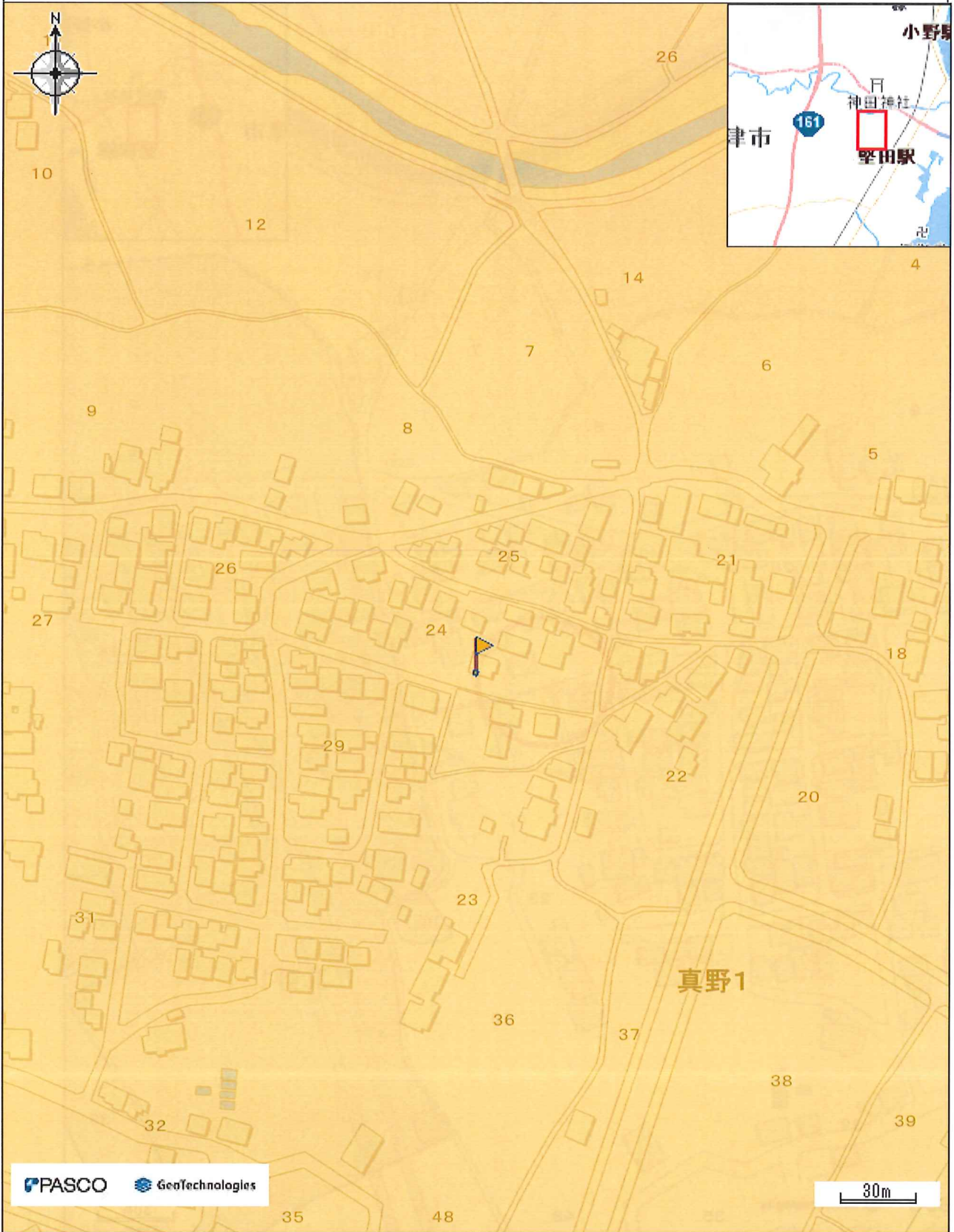


凡例

 埋藏文化財包蔵地 埋藏文化財包蔵地番号

太陽光条例の規制区域

中心地 | 大津市真野1丁目 付近

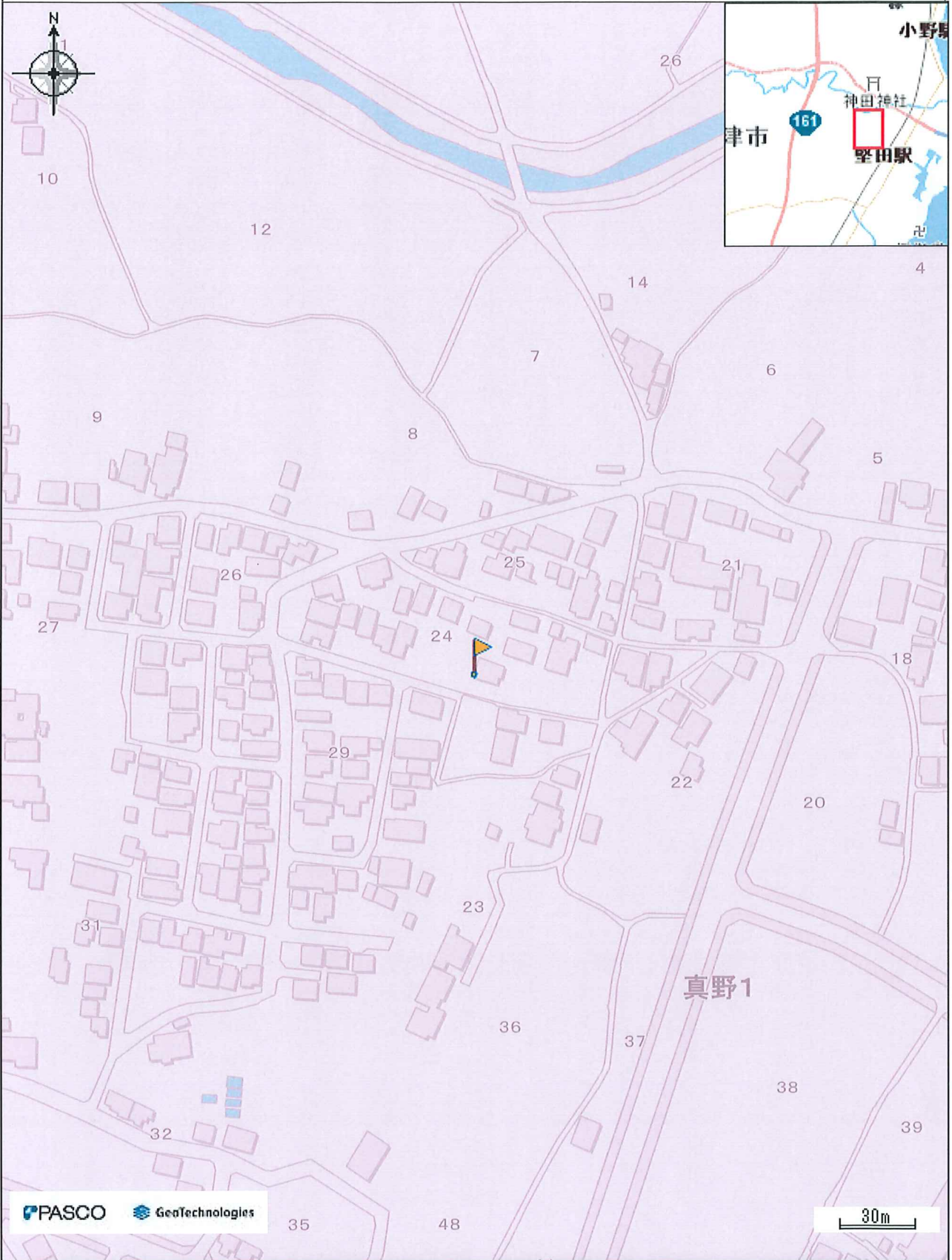


凡例	属性
 抑制区域	名称 太陽光条例 抑制区域

印刷日時:2025/10/09 13:47:24

盛土規制法の規制区域

中心地 | 大津市真野1丁目 付近



凡例

属性

宅地造成等工事規制区域

印刷日時:2025/10/09 13:48:11